

Bản án số: 370/2024/DS-PT

Ngày: 13 - 9 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung;

Bà Hoàng Thị Hải Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 178/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2024/DSST ngày 08 tháng 05 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 07 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Công ty TNHH X;

Địa chỉ trụ sở: Đường số A, Khu tái định cư P, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Bảo D – Giám đốc.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Luật sư Trần Chí T – Luật sư Chi nhánh Công ty L và Cộng sự tại Cà Mau.

2. Bà Lâm Thanh H. Sinh năm: 1990;

3. Ông Phan Bảo D, sinh năm: 1985.

Cùng cư trú tại: Số A, đường P, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Đào Công K**, sinh năm 1964; cư trú tại: **Số A, đường L, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau** (theo giấy ủy quyền ngày 02/6/2023).

Bị đơn: Bà **Lê Thanh T1**, sinh năm 1983; cư trú tại: **Đường số D, khóm D, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau**.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Tô Vũ H1**, sinh năm 1978; cư trú tại: **Đường số D, khóm D, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau** (theo giấy ủy quyền ngày 23/06/2024).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Tô Vũ H1**, sinh năm 1978;
2. Bà **Lê Thị M**.

Cùng cư trú tại: **Đường số D, khóm D, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau**.

Người kháng cáo: Bà **Lê Thanh T1**, sinh năm: 1983 – Là bị đơn.

Ông **Tô Vũ H1**; ông **Đào Công K** và Luật sư **Trần Chí T** có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH X (viết tắt là **Công ty X**) có ký kết hợp đồng hợp tác số 05-5/HĐHTKD ngày 05/5/2022 với ông **Phan Bảo D**, bà **Lâm Thanh H** để thỏa thuận hợp tác tìm kiếm khách hàng và ký hợp đồng đặt cọc, chuyên nhượng – bán tài sản nhà ở hình thành trong tương lai tại thửa đất số 567, tờ bản đồ 02 tọa lạc **đường số D, khóm D, phường D, thành phố C**. Theo đó, tỷ lệ góp vốn của ông **D**, bà **H** là 90% và **Công ty X** là 10%.

Ngày 01/7/2022, **Công ty X** có ký hợp đồng đặt cọc với bà **Lê Thanh T1** cụ thể thỏa thuận mua bán phần đất và căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc thửa số 567, tờ bản đồ số 02 (Lô đất số 53) tọa lạc tại **khóm D, phường D, thành phố C** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) đứng tên ông **Phan Bảo D**, bà **Lâm Thanh H**. Sau khi ký hợp đồng thì bà **T1** đã đặt cọc số tiền là 150.000.000 đồng. Nhà ở tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì đã khởi công và xây dựng xong phần thô.

Đến ngày 19/9/2022, **Công ty X** ký hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số 19/2022-HĐKT-TĐ (viết tắt là Hợp đồng số 19) với bà **Lê Thanh T1**. Theo đó Hợp đồng số 19 thể hiện giấy phép xây dựng diện tích sàn 168m². Giá thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất là 2.400.000.000đồng. Thời hạn thanh toán cụ thể:

- Lần 1: Thanh toán số tiền 150.000.000đồng kể từ thời điểm đặt cọc.
- Lần 2: Thanh toán số tiền 640.000.000đồng ngay khi ký hợp đồng mua bán nhà.

- Lần 3: Thanh toán số tiền 1.610.000.000đồng ngay khi nhận sổ có gắn tài sản đã sang tên theo quy định.

Cùng ngày 19/9/2022 các bên có ký phụ lục hợp đồng để bổ sung hợp đồng số 19/2022, cụ thể: Bên Công ty X sẽ bàn giao nhà, giấy chứng nhận QSDĐ cùng thời điểm và bên mua sẽ thanh toán theo phương án như sau:

- Thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu vay qua ngân hàng thì ký hợp đồng ba bên có quyết định cho vay và giải ngân từ ngân hàng.

Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà thì bà T1 đã thanh toán thực tế cho bên Công ty X số tiền 540.000.000 đồng, mặc dù Công ty ra 02 Phiếu thu cùng ngày 19/9/2022 với tổng số tiền 640.000.000 đồng, nhưng phiếu thu 100.000.000 đồng là Phiếu thu theo hình thức khuyến mãi giảm giá chứ Công ty không có nhận số tiền này.

Ngày 16/10/2022 Công ty X đã bàn giao nhà, đất cho bà T1 quản lý, sử dụng đến nay.

Để hợp thức hóa việc sang tên cho bà T1, ngày 17/11/2022 tại Phòng C, bên chuyển nhượng ông Phan Bảo D, bà Lâm Thanh H và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thanh T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 60m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, tổng diện tích sàn 158,08m², tổng diện tích xây dựng 54m², thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khóm D, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng đôi bên thỏa thuận chỉ ghi với mức giá 1.500.000.000 đồng để giảm thuế. Ngày 21/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (gọi tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ TPCM) đã đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Lê Thanh T1.

Đối với diện tích xây dựng thực tế là 158,08m² có thay đổi so với hợp đồng mua bán nhà là 168m² là do quá trình xây dựng có thay đổi thiết kế, việc thay đổi đã thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng phía bà T1 không có ý kiến gì về thay đổi này.

Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty X đã hoàn thành nghĩa vụ là hoàn tất thủ tục pháp lý sang tên và đã bàn giao nhà, đất cho bà T1 nhưng bà T1 vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ đợt 3 là 1.610.000.000đồng.

Vào các ngày 03, 05, 19, 28/12/2022 Công ty X có gửi các thông báo đến bà Lê Thanh T1 yêu cầu thanh toán số tiền còn lại cho Công ty là 1.610.000.000đ. Nếu sau 90 ngày kể từ ngày gửi thông báo ngày 05/12/2022 mà bà T1 không thanh toán, Công ty sẽ tiến hành hủy hợp đồng và thu hồi tài sản, sau khi trừ các khấu hao, hao hụt liên quan và bồi thường thiệt hại. Đến thời điểm hiện nay bà T1 vẫn không thanh toán số tiền 1.610.000.000đ cho Công ty là vi phạm khoản 2 Điều 8, Điều 9 của Hợp đồng số 19/2022-HĐKT-TĐ ngày 19/9/2022 và Phụ lục hợp đồng ngày 19/9/2022 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty X, ông D, bà H.

Nay Công ty X yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số 19/2022 ký ngày 19/9/2022 giữa Công ty X với bà Lê Thanh T1. Ông Phan Bảo D, bà Lâm Thanh H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký giữa ông D, bà H với bà Lê Thanh T1 vào ngày 17/11/2022 tại Phòng công chứng Đất Mũi.

Buộc bà T1 trả lại căn nhà và đất thuộc thửa số 567, tờ bản đồ số 02 tọa lạc đường số D, khóm D, phường D, thành phố C cho Công ty X, ông D, bà H để ông D, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác với Công ty X. Công ty X đồng ý hoàn lại số tiền nhận trước cho bà T1 sau khi trừ khoản tiền hao mòn nhà là 690.000.000đồng - 32.000.000đồng = 658.000.000đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, đồng ý thanh toán số tiền đã nhận của bị đơn là 690.000.000đồng, không yêu cầu khoản tiền khấu hao tài sản cố định là 32.000.000đồng.

Tại đơn phản tố của bị đơn, các lời khai của đại diện bị đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Vũ H1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Vào ngày 01/7/2022, bà Lê Thanh T1 và Công ty X có thỏa thuận mua bán nhà hình thành trong tương lai tại phần đất có diện tích 60m² thuộc thửa số 567, tờ bản đồ 02, tọa lạc khóm D, phường D, thành phố C với giá thỏa thuận nhà, đất là 2.400.000.000đồng. Về thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai, hợp đồng chuyển nhượng như phía đại diện nguyên đơn đã trình bày là đúng. Đối với diện tích sàn xây dựng tại hợp đồng mua bán thể hiện là 168m² nhưng giấy chứng nhận QSDĐ chỉ thể hiện diện tích sàn là 158,08m².

Quá trình thực hiện hợp đồng, phía bà T1 đã thanh toán cho Công ty X đủ số tiền theo lần thanh toán đợt 1, 2 tại các phiếu thu ngày 01/7/2022, 19/9/2022 với tổng số tiền là 790.000.000đồng. Chỉ còn nợ thanh toán đợt 3 với số tiền là 1.610.000.000đồng. Đến ngày 16/10/2022 thì bà T1 nhận nhà, đất bàn giao từ phía Công ty. Ngày 05/12/2022, bà T1 được Công ty thông báo đã có giấy chứng nhận QSDĐ và yêu cầu thanh toán đợt 3. Tuy nhiên, khi bà T1 yêu cầu được xem và xin photo giấy chứng nhận QSDĐ để thuận tiện giao dịch với Ngân hàng vay tiền thì phía Công ty và ông D không đồng ý. Từ ngày 17/12/2022 đến ngày 24/12/2022 thì phía Công ty có liên hệ với bà T1 để thỏa thuận về lãi suất chậm trả và buộc phải thanh toán chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày 24/12/2022 nhưng bà T1 không đồng ý do thời điểm này giáp tết nguyên đán nên không tìm được Ngân hàng để vay tiền có nguồn thanh toán.

Sau đó đến ngày 29/12/2022, phía Công ty đã tự ý liên hệ chấm dứt hợp đồng điện, nước sinh hoạt đối với gia đình bà T1. Sự việc đã được trình báo đến Công an phường D1 và Công an thành phố C xử lý xác định không có dấu hiệu hình sự. Ngoài ra, từ khi tiếp nhận căn nhà thì quá trình sử dụng có nhiều hạng mục bị hư hỏng như tường giếng trời và bên trong nhà tầng 1 bị thấm nước, trần thạch cao bị thấm nước nhiều chỗ, hệ thống nước sinh hoạt bị nhiễm mùi... Phía bà T1 có nhiều lần liên hệ Công ty khắc phục nhưng Công ty không thực hiện.

Nay bà T1 không đồng ý theo yêu cầu nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 19/2022 ký ngày 19/9/2022 giữa Công ty X với bà T1 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 17/11/2022 giữa ông D, bà H với bà T1. Bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số 19/2022, đồng ý thanh toán số tiền còn nợ đợt 3 là 1.610.000.000đồng nhưng phải đối trừ số tiền khắc phục những hạng mục hư hỏng theo kết quả kiểm định là 9.495.000đồng cùng với chi phí kiểm định là 41.658.000đồng. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn giao lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất

cho bà T1. Tại phiên tòa, bị đơn không yêu cầu giữ lại số tiền bảo hành là 10% giá trị hợp đồng. Đối với diện tích xây dựng thực tế là 158,0m² có thay đổi so với hợp đồng mua bán nhà thể hiện là 168m² thì bị đơn không có ý kiến gì về thay đổi này, thống nhất với diện tích xây dựng thực tế.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2024/DSST ngày 08 tháng 05 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH X, ông Phan Bảo D, bà Lâm Thanh H về việc yêu cầu:

Hủy hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số 19/2022 ký ngày 19/9/2022 giữa Công ty TNHH X với bà Lê Thanh T1 đối với căn nhà (theo giấy phép xây dựng số 202/GPXD ngày 26/3/2021) bao gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa số 567, tờ bản đồ số 02, diện tích 60m² tọa lạc phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Phan Bảo D, bà Lâm Thanh H với bà Lê Thanh T1 vào ngày 17/11/2022 tại Văn phòng C1 (theo số công chứng 786, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất thuộc 567, tờ bản đồ số 02, diện tích 60m² tọa lạc phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Buộc bà Lê Thanh T1, ông Tô Vũ H1, bà Lê Thị M có trách nhiệm di dời tài sản để giao lại căn nhà có diện tích xây dựng 54m², diện tích sàn 158,0m² và phần đất có diện tích 60m² thuộc thửa số 567, tờ bản đồ 02 (theo Bản đồ địa chính 2009 thuộc một phần thửa số 70, tờ bản đồ 02) tọa lạc tại khóm D, phường D, thành phố C cho Công ty TNHH X, ông Phan Bảo D, bà Lâm Thanh H (có vị trí, tư cận theo Bản vẽ hiện trạng ngày 17/8/2023 của Công ty TNHH P).

3. Công ty TNHH X có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lê Thanh T1 số tiền đã thanh toán là 690.000.000đồng (sáu trăm chín mươi triệu đồng).

4. Ông Phan Bảo D, bà Lâm Thanh H có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định (Kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 17/8/2023 của Công ty TNHH P).

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lê Thanh T1 về việc yêu cầu nguyên đơn giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 156814 đứng tên Phan Bảo D, Lâm Thanh H đã điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thanh T1 ngày 21/11/2022 và buộc Công ty TNHH X khắc phục những hạng mục hư hỏng theo kiểm định của Trung tâm kiểm định sở xây dựng với số tiền là 9.495.000đồng cùng chi phí kiểm định là 41.658.000 đồng.

6. Buộc bà Lê Thanh T1 hoàn trả lại cho nguyên đơn là Công ty TNHH X, ông Phan Bảo D, bà Lâm Thanh H số tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá là 22.087.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 20/5/2024 Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau nhận được đơn kháng cáo của bà **Lê Thanh T1** (đơn đề ngày 16/5/2024) kháng cáo bản án sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 08/5/2024, Bà **T1** yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Yêu cầu kháng cáo 06 vấn đề:

1. **Công ty X** tiếp tục thực hiện hợp đồng số 19;
2. Trừ lại số tiền tương ứng diện tích còn thiếu 9,92m² (theo Hợp đồng số 19 thì diện tích là 168m², so với giấy chứng nhận QSDĐ diện tích chỉ 158,08m²);
3. Hoàn trả chi phí kiểm định 41.658.000 đồng;
4. Trả tiền để khắc phục những hạng mục hư hỏng theo báo cáo kết quả thẩm định là 9.945.000 đồng;
5. Yêu cầu **Công ty X** giao giấy chứng nhận QSDĐ và bản vẽ hoàn công;
6. Bà **T1** thanh toán cho Công ty số tiền đợt 3 theo Hợp đồng số 19, sau khi trừ tổng số tiền theo những yêu cầu trên.

- Luật sư **Trần Chí T** và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bà **Lê Thanh T1**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DSST ngày 08/5/2024 của TAND thành phố Cà Mau theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn thiếu và lãi, buộc nguyên đơn phải giao cho bị đơn bản gốc giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất đã được điều chỉnh biến động sang tên cho bị đơn, buộc nguyên đơn phải chịu chi phí sửa chữa các hạng mục hư hỏng theo kiểm định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà **Lê Thanh T1** nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà **Lê Thanh T1**, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Các bên đương sự đều thừa nhận ngày 19/9/2022 bà **T1** với **Công ty X** tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số 19/2022-HĐKT-TĐ (gọi tắt là Hợp đồng số 19), cùng ngày 19/9/2022 đôi bên ký Phụ lục hợp đồng (bổ sung hợp đồng 19/2022-HĐKT-TĐ).

Ngày 16/10/2022, bà **T1** đã nhận nhà, đất bàn giao từ phía **Công ty X** và quản lý, sử dụng cho đến nay.

Để tiến hành thủ tục sang tên, ngày 17/11/2022 ông **D**, bà **H** với bà **T1** ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại **Phòng C**, giá chuyển nhượng thực tế là 2.400.000.000 đồng (trong hợp đồng thể hiện giá 1.500.000.000đ là để giảm thuế). Bà **T1** đã thanh toán xong tiền mua nhà, đất theo thỏa thuận đợt 1, đợt 2 số tiền 790.000.000đ (thực tế công ty thu 690.000.000đ còn 100.000.000đ được khuyến mãi giảm giá), còn đợt 3 chưa thanh toán.

Ngày 21/11/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ TPCM đã xác nhận vô giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do ông **Phan Bảo D** và bà **Lâm Thanh H** đứng tên, Chuyển nhượng cho bà **Lê Thanh T1**.

[2] Phía công ty với ông **D**, bà **H** yêu cầu hủy các hợp đồng đã ký kết với bà **T1** vì cho rằng công ty đã ra thông báo là đã làm xong thủ tục chuyển nhượng giấy chứng nhận QSDĐ cho bà **T1** và quy định trong thời hạn 90 ngày bà **T1** phải thanh toán đủ số tiền đợt 3 cho Công ty, tuy nhiên cho đến hết thời hạn quy định nêu trên bà **T1** vẫn không thanh toán khoản tiền còn lại cho công ty nên căn cứ theo thỏa thuận trong hợp đồng số 19 phía công ty có quyền hủy hợp đồng đã ký kết với bà **T1**.

[3] Nhận thấy, tại Điều 4 Hợp đồng số 19 quy định thời hạn giao, nhận nhà công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo: “Thời hạn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay sau khi nhận nhà”; tại điều 2 của Phụ lục hợp đồng (bổ sung hợp đồng số 19) quy định “Bên Bán sẽ bàn giao nhà, sổ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng 1 thời điểm và bên mua thanh toán theo các phương án sau...”.

Đối chiếu theo những quy định nêu trên, thì phía Công ty đã vi phạm hợp đồng, do khi giao nhà cho bà **T1** quản lý, sử dụng vào ngày 16/10/2022 (bút lục 394, 399), phía Công ty không thể bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà **T1**, vì đến ngày 21/11/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ TPCM mới xác nhận giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất là chuyển nhượng cho bà **Lê Thanh T1**.

[4] Bên cạnh đó, Hợp đồng số 19 có quy định người mua phải thanh toán lần 3 số tiền 1.610.000.000đ ngay khi nhận sổ có gắn tài sản thực tế hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ nguyên đơn vẫn đang giữ, bà **T1** chưa nhận được giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định trong hợp đồng (do Hợp đồng không quy định chi tiết về vấn đề giao nhận).

[5] Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng số 19 quy định nghĩa vụ của Bên bán: “... Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này, đảm bảo chất lượng...”. Tuy nhiên, chỉ

qua vài tháng sử dụng, công trình đã xuống cấp, hư hỏng, không đảm bảo chất lượng (theo kết quả kiểm định số 07/2023/KQ-KĐ ngày 26/12/2023 của T2 tạm quy hoạch và kiểm định xây dựng), với chi phí sửa chữa 9.495.000 đồng. Điều này cho thấy phía công ty vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ của bên bán.

[6] Tại Điều 3 Hợp đồng số 19 quy định thời hạn thực hiện thanh toán như sau: “Lần 3: 1.610.000.000đ ngay khi nhận sổ có gắn tài sản”. Bị đơn là bà T1 thừa nhận ngày 05/12/2022 Công ty có gửi thông báo đã có giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã sang tên cho bà T1. Do đó, đối chiếu theo Điều 3 Hợp đồng số 19 thì bị đơn là bà T1 cũng có lỗi do chậm thanh toán số tiền còn lại 1.610.000.000đ.

[7] Do phía nguyên và đơn đã vi phạm hợp đồng như không đảm bảo được chất lượng công trình như hợp đồng đã ký kết và cũng không giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bị đơn, bị đơn không thanh toán tiền đúng thời hạn cho nguyên đơn nên hai bên cùng có lỗi. Tuy nhiên, xét thấy Hợp đồng số 19 các bên đã thực hiện như: Bên bán đã giao nhà từ ngày 16/10/2022, Bên mua đã ở ổn định và đã thanh toán 2/3 đợt theo quy định trong hợp đồng, giấy chứng nhận QSDĐ cơ quan chức năng đã xác nhận điều chỉnh tên cho bên mua. Nay nguyên đơn yêu cầu các hủy hợp đồng đã ký kết, bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, Tòa án sơ thẩm xác định chỉ 1 bên bà T1 có lỗi do chậm thanh toán theo hợp đồng và tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy các hợp đồng đã ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn là chưa phù hợp. Do đó cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T1 về việc yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[8] Theo Hợp đồng số 19 và Phụ lục hợp đồng kèm theo đều có quy định thời hạn bảo hành là 12 tháng kể từ ngày nghiệm thu công trình và đưa vào sử dụng (Điều 5 Hợp đồng số 19). Các điều khoản bảo hành như: kết cấu nhà, phần hoàn thiện như đèn, sơn, cửa, thiết bị vệ sinh, thạch cao, hệ thống điện nước nhưng không bao gồm các rủi ro tác động từ đơn vị sử dụng hoặc những sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng (còn trong thời hạn bảo hành) căn nhà của bà T1 bị hư hỏng một số hạng mục như: thoát nước nhà vệ sinh không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, tường xuất nhiều vết nứt rạn nứt, thấm ẩm, trần thạch cao thấm ẩm lâu ngày hư hỏng, thể hiện tại báo cáo kết quả kiểm định chất lượng công trình xây dựng của Trung tâm quy hoạch và kiểm định xây dựng – Sở xây dựng tỉnh C (bút lục 319 đến 323). Nhận thấy, như đã phân tích ở trên, trong hợp đồng có quy định thời hạn bảo hành công trình là 12 tháng nhưng chưa hết thời hạn bảo hành thì căn nhà của bị đơn bị hư hỏng và theo kết quả kiểm định chi phí khắc phục là 9.495.000đ. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn, buộc Công ty thanh toán cho bị đơn 9.495.000 đồng.

[9] Do chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên yêu cầu nguyên đơn giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn cũng được chấp nhận.

[10] Đối với yêu cầu kháng cáo yêu cầu đối trừ diện tích chênh lệch theo hợp đồng là 168m², so với giấy chứng nhận QSDĐ 158,08m², chênh lệch 9,92m², để quy ra số tiền chênh lệch, trừ vào số tiền bị đơn còn phải thanh toán. Nhận thấy tại Đơn phản tố, nguyên đơn không đặt ra vấn đề này, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên

đơn vẫn thống nhất với diện tích thực tế, không có ý kiến gì. Do đó yêu cầu kháng cáo này không được Hội đồng xét xử đặt ra xem xét.

[11] Xét về thực hiện hợp đồng, như phân tích trên thì bị đơn cũng có lỗi do chậm thanh toán số tiền còn lại 1.610.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả nếu phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó bị đơn phải chịu khoản lãi chậm thanh toán trong thời gian 21 tháng (từ ngày nguyên đơn ra thông báo 03/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/5/2024). Theo đơn phản tố, phía bị đơn cũng đồng ý trả lãi chậm trả theo lãi suất quy định trong hợp đồng.

Về lãi suất và số tiền để tính lãi, tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng số 19 ngày 19/9/2022 quy định: “Trong trường hợp chậm trễ sẽ chấp nhận bị phạt chậm tiến độ thanh toán với số tiền 1%/tháng trên ***tổng số tiền đã thanh toán*** nhưng không quá 12% trên tổng số tiền thanh toán hợp đồng”. Như vậy, bị đơn phải chịu khoản lãi chậm thanh toán với số tiền 1%/tổng số tiền đã thanh toán (690.000.000đ), số tiền lãi cụ thể:

$690.000.000đ \times 1\% \times 21 \text{ tháng} = 144.900.000đ$. Vì vậy, số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn $1.610.000.000đ + 144.900.000đ = 1.754.900.000đ$.

[12] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Lê Thanh T1**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DSST ngày 08/5/2024 của TAND thành phố Cà Mau theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.703.747.000 đồng, nguyên đơn phải giao cho bị đơn bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đã được điều chỉnh biến động sang tên cho bị đơn, cùng các giấy tờ khác liên quan đến căn nhà (nếu có).

[13] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn đã dự nộp chi phí đo đạc là 7.615.000 đồng và thẩm định giá 14.472.000 đồng. Do không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng nên nguyên đơn phải tự chịu toàn bộ chi phí đo đạc và thẩm định giá (đã nộp xong).

Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền sửa chữa nhà, nên nguyên đơn phải chịu chi phí kiểm định xây dựng là 41.658.000 đồng (bị đơn đã nộp xong, nên nguyên đơn phải nộp tại chi cục Thi hành án thành phố Cà Mau để trả lại cho bị đơn)

[14] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm

Công ty TNHH X phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng không được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán chi phí khắc phục hư hỏng nhà là 475.000 đồng (làm tròn số), tổng cộng là 775.000 đồng.

Bà **Lê Thanh T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 64.647.000 đồng.

Ông **Phan Bảo D**, bà **Lâm Thanh H** không phải chịu án phí, đã dự nộp được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **T1** không phải chịu.

[15] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Lê Thanh T1**. Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 88/2024/DSST ngày 08 tháng 05 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Áp dụng các Điều 403, 406, 410, 414, 502, 503 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 26, 147, 163, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về các yêu cầu:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số 19/2022 ký ngày 19/9/2022 giữa **Công ty TNHH X** với bà **Lê Thanh T1** đối với căn nhà (theo giấy phép xây dựng số 202/GPXD ngày 26/3/2021) bao gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa số 567, tờ bản đồ số 02, diện tích 60m² tọa lạc **phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau**.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông **Phan Bảo D**, bà **Lâm Thanh H** với bà **Lê Thanh T1** vào ngày 17/11/2022 tại **Văn phòng C1** (theo số công chứng 786, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 567, tờ bản đồ số 02, diện tích 60m² tọa lạc **phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau**.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà **Lê Thanh T1**:

- Buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số 19/2022 ký ngày 19/9/2022 giữa **Công ty TNHH X** với bà **Lê Thanh T1** đối với căn nhà (theo giấy phép xây dựng số 202/GPXD ngày 26/3/2021) bao gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa số 567, tờ bản đồ số 02, diện tích 60m² tọa lạc **phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau** và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông **Phan Bảo D**, bà **Lâm Thanh H** với bà **Lê**

Thanh T1 vào ngày 17/11/2022 tại **Văn phòng C1** (theo số công chứng 786, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất thuộc 567, tờ bản đồ số 02, diện tích 60m² tọa lạc **phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau**.

- Buộc **Công ty TNHH X**, ông **Phan Bảo D** và **Lâm Thanh H** thanh toán cho bà **Lê Thanh T1** số tiền 9.495.000đ (chín triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng) để khắc phục những hạng mục hư hỏng theo kiểm định của Trung tâm kiểm định **sở X**.

- Buộc **Công ty TNHH X**, ông **Phan Bảo D** và **Lâm Thanh H** có nghĩa vụ giao cho bà **Lê Thanh T1** bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đã được điều chỉnh biến động sang tên cho bà **Lê Thanh T1** và các loại giấy tờ khác liên quan đến căn nhà (nếu có).

3. Chấp nhận 1 phần yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bà **Lê Thanh T1** có trách nhiệm thanh toán cho **Công ty TNHH X**, ông **Phan Bảo D**, bà **Lâm Thanh H** tổng số tiền 1.754.900.000đ (một tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng). Trong đó 1.610.000.000 đồng là tiền thanh toán đợt 3, 144.900.00 đồng là lãi chậm thanh toán.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc và định giá (đã nộp xong).

Buộc **Công ty TNHH X**, ông **Phan Bảo D**, bà **Lâm Thanh H** phải hoàn trả cho bà **Lê Thanh T1** chi phí kiểm định xây dựng là 41.658.000đ (bốn mươi một triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn đồng), nộp tại chi cục Thi hành án thành phố Cà Mau để trả lại cho bị đơn **Lê Thanh T1**.

5. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH X, ông **Phan Bảo D**, bà **Lâm Thanh H** phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng không được chấp nhận là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán chi phí khắc phục hư hỏng nhà là 475.000đ (bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), tổng cộng là 775.000đ (bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Ngày 02/6/2023, **Công ty TNHH X** đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0003501 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ, phải nộp tiếp 475.000đ (bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Bà **Lê Thanh T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 64.647.000đ (sáu mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn đồng). Ngày 20/7/2023, bà **Lê**

Thanh T1 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0003745 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, bà **T1** phải nộp tiếp số tiền là 64.347.000đ (sáu mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Ông **Phan Bảo D**, bà **Lâm Thanh H** không phải chịu án phí, ngày 02/6/2023 ông, bà đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0003500 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại toàn bộ.

- Án phí Dân sự phúc thẩm: Bà **Lê Thanh T1** không phải chịu. Ngày 29/5/2024 bà **Lê Thanh T1** đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0008741 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ với số án phí dân sự sơ thẩm phải nộp.

6. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Trung

Hoàng Thị Hải Hà

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Cao Khánh

